



# Droits et obligations des propriétaires bailleurs au regard de la LOI ALUR

Actualité législative publié le 05/03/2015, vu 7608 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Article afin de conseiller juridiquement les propriétaires bailleurs après la promulgation de la LOI ALUR.

## DROITS ET OBLIGATIONS DES BAILLEURS APRES LA LOI ALUR

La loi du 24.03.2014 dite « Loi ALUR », est entrée en vigueur depuis le 27.03.2014 et a modifié sur de nombreux points la loi du 06.07.1989 sur les baux d'habitation.

L'article 14 de la loi Alur a précisé dans quelle mesure la loi nouvelle était applicable conformément au principe classique en matière d'application de la loi dans le temps fixé par l'article 2 du code civil, en ces termes :

*« Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ».*

Néanmoins l'interprétation de ce texte a donné lieu à de nombreuses controverses doctrinales et encore aujourd'hui les praticiens et magistrats ont des difficultés concernant l'application de la loi nouvelle.

**Et surtout, certaines dispositions sont néanmoins directement applicables aux contrats en cours (baux classiques vides) à savoir les modifications apportées aux articles suivants :**

- article 7 portant sur les obligations du locataire ;
- article 17-1 portant sur les clauses de révision du loyer ;
- article 20-1 portant sur la possibilité pour le locataire de demander la mise en conformité aux normes de décence du logement ;
- article 21 concernant la transmission gratuite par le bailleur de quittance au locataire ;
- article 23 qui concerne les charges récupérables ;

**En principe, seuls ces articles sont d'application immédiate néanmoins, l'article 24 de la loi n'est pas citée par exemple dans cette liste.**

**Pour autant, la Cour de Cassation dans un Avis en date du 16.02.2015 a considéré que : l'article 24 s'appliquait aux baux en cours à la date du 27.03.2014 !**

Ajoutons que le nouvel article 11-1 de loi du 06.07.1989 relatif au congé collectif dans le cas de

vente à la découpe est applicable expressément pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la loi.

Cet article est applicable dès lors que le congé est donné dans le cadre d'une vente par lots de plus de 5 logements au lieu de 10 auparavant dans le même immeuble.

**S'agissant des baux meublés en cours, ils continueront à être soumis à l'article L 632-1 du CCH cependant seront déclarés directement applicables les dispositions nouvelles suivantes :**

- l'article 6 portant sur les obligations du bailleur ;
- l'article 7 portant sur les obligations du locataire ;
- l'article 20-1 portant sur la sanction du logement non-conforme ;
- l'article 25-11 portant sur l'extension de la compétence de la commission de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi du 06.07.1989 ;

S'agissant des baux meublés conclus après le 27.03.2014, la loi du 06.07.1989 modifiée par la Loi Alur leur sera applicable.

## **Les droits des bailleurs et leurs obligations**

### **1/ Sur la recherche du locataire et l'information du locataire**

Aucune discrimination ne peut être faite au locataire dans l'accès au logement.

L'article 1<sup>e</sup> de la loi du 06.07.1989 dans sa rédaction issue de la loi Alur fait référence à **l'article 225-1 du code pénal et l'article 22-2 de la loi du 06.07.1989 ne comporte plus de liste de documents** qu'il est interdit au bailleur de réclamer au candidat locataire.

Un décret en Conseil d'Etat devra définir la liste des documents pouvant être demandés.

Lors de la conclusion du contrat de bail, trois diagnostics devront être annexés : Etat des risques naturels, DPE, et diagnostic plomb, étant précisé que le DPE devra être effectuée en amont avant même la mise en location car il devra être mentionné dans l'annonce.

Le contrat de location devra être écrit et précisé un certain nombre de mentions permettant de déterminer l'identité des parties et tous les éléments relatifs à l'exécution du bail, devront être **annexés au bail une notice d'information** relative aux droits et obligations du locataire et bailleur ainsi que les voies de conciliation et recours possibles pour régler les litiges.

Seront annexés également en cas de logement soumis au statut de la copropriété, **les extraits du règlement de copropriété.**

Le contrat devra selon l'article 3-1 de la loi de 1989 et par **analogie à la loi Carrez mentionner la surface habitable du logement** et si la surface est inférieure de plus d'1/20<sup>e</sup> à celle exprimée dans le bail, le locataire pourra demander une diminution du loyer proportionnelle.

### **2/ Sur les clauses réputées non écrites**

L'art 4 de la loi de 1989 donne une liste complète de ces clauses : A titre d'exemple, les clauses pénales sont interdites mais également la facturation de l'état des lieux de sortie au locataire est interdite sauf si établi par un huissier de justice (art 3-2), dans ce cas il y aura partage par moitié entre bailleur et locataire.

De même que sont réputées non écrites : la clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que des frais de procédure ou encore la clause qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou bien qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement...

### **3/ Sur L'encadrement de la colocation**

L'article 8-1 de la loi prévoit que le congé délivré en cours de bail par un colocataire met fin à son engagement solidaire ainsi qu'à celui de la personne qui s'est portée caution pour lui.

L'extinction de la solidarité nécessite cependant qu'un nouveau locataire figure au bail en remplacement de celui ayant donné le congé.

A défaut, la solidarité du colocataire ne s'éteindra qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

### **4/ Sur la cotitularité du bail**

L'article 4 de la loi vient étendre la cotitularité du droit au bail, réservé à l'origine aux seuls époux (1751 CC), aux partenaires liés par un PACS.

Dans cette dernière hypothèse en cas de rupture du PACS, contrairement aux époux en instance de divorce où seul le Juge aux Affaires Familiales est compétent pour statuer sur le droit au bail, le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble sera compétent pour attribuer le droit au bail à l'un ou l'autre des partenaires du PACS.

### **5/ Sur le cautionnement**

La possibilité pour le bailleur de solliciter un cautionnement existe toujours.

En revanche, si le bailleur bénéficie d'un contrat d'assurance contre les risques locatifs, il ne pourra exiger un cautionnement à peine de nullité de celui-ci.

La GUL (garantie universelle des loyers) réglementée à l'article 24-2 de la loi de 1989 est facultative et sera appliquée à partir du 01.01.2016 selon des modalités fixées par Décret.

### **6/ Sur l'obligation de délivrance d'un logement décent (art 6 et 20-1)**

Cette obligation issue de l'article 6 de la loi de 1989 a été renforcée par la loi Alur.

En effet, l'obligation de délivrance d'un logement décent implique que soient effectués des travaux de mise aux normes par le bailleur.

Les normes de décence ne sont pas modifiées notamment une pièce principale d'au moins 9 m<sup>2</sup>, une hauteur sous plafond de 2,20 m soit un volume habitable de 20 m<sup>3</sup> ; un réseau électrique et gaz fonctionnant, un équipement de chauffage et production d'eau chaude ; des dispositifs d'ouverture et ventilation permettant le renouvellement de l'air ...

Néanmoins si le logement loué n'est pas décent, sa mise en conformité peut être demandée soit

par le locataire soit par l'organisme payeur c'est-à-dire la CAF en cas de versement d'APL, c'est là la nouveauté de la loi Alur.

Le juge s'il est saisi pourra soit déterminer les travaux de mise aux normes à effectuer en pouvant réduire ou suspendre le loyer pendant la durée des travaux soit réduire définitivement le loyer soit résilier le bail mais aux torts du bailleur si les travaux de mise en conformité sont impossibles (logement exigü par exemple).

Néanmoins, rappelons que l'absence de décence du logement ne permet pas au locataire de retenir le paiement du loyer de sa propre initiative, sans y avoir été autorisé judiciairement (CA Aix en Provence, 14.01.2014).

## **7/ Sur le congé du bailleur**

Désormais l'article 15 de la loi nouvelle dispose que le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise du logement et que le juge peut même d'office vérifier la réalité du congé.

**En cas d'acquisition d'un logement occupé, tout congé pour vente ne sera autorisé qu'à compter du terme du 1<sup>e</sup> renouvellement du bail en cours**

et

tout congé pour reprise ne sera autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou si le terme du bail encours intervient moins de 2 ans après l'acquisition, après un délai de 2 ans.

**La loi nouvelle abaisse l'âge du locataire de 70 à 65 ans et modifie le plafond des ressources** qui est désormais le plafond suivant : les ressources annuelles du locataire doivent être inférieures au plafond des ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement collectif conventionnel fixé par arrêté ministériel du 30.12.2014 (23.127 € pour une personne et 34.565 € pour 2 personnes).

**Des amendes sont prévues en cas de congé frauduleux** à savoir une amende de 6.000 € pour les personnes physiques et une amende de 30.000 € pour les personnes morales.

## **8/ Sur l'acquisition de la clause résolutoire**

Les baux en cours restent soumis à la loi antérieure, les nouvelles dispositions sont applicables aux nouveaux contrats conclus après le 27.03.2014.

A partir du 01.01.2015, tout bailleur personne morale (hors SCI familiale jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclus) devra saisir la CAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives au moins 2 mois avant la délivrance de l'assignation sous peine d'irrecevabilité de la demande par le Tribunal saisi.

Elle devra également être saisit par l'huissier au stade de la délivrance du commandement de payer mais selon le montant et ancienneté de la dette qui devront être définis par arrêté.

Les délais de paiement que le Juge pourra accorder au locataire seront désormais de 3 ans au lieu de 2 ans auparavant.

Les squatteurs bénéficient également de la trêve hivernale (article 226-4-2 du CP) sauf décision contraire du Juge qui peut refuser.

## 9/ Sur les nouvelles règles de prescription

Auparavant, la prescription en matière locative était de 5 ans.

Désormais, selon l'article 17-1 de la loi de 1989, plusieurs hypothèses s'appliquent concernant la dette locative:

- Soit la dette de loyers est constituée avant la Loi Alur dans ce cas la prescription de 5 ans continue de s'appliquer ;
- Soit la dette de loyer s'est constituée après la loi Alur dans ce cas la prescription de 3 ans est applicable ;

Concernant la révision du loyer, le propriétaire dispose d'un délai d'un an pour solliciter la révision, à défaut il ne peut revenir sur les années antérieures.

Concernant la régularisation des charges, le propriétaire peut demander la régularisation sur les 3 dernières années.

## 10/ Sur les détecteurs de fumée

Selon l'article L 129-8 du CCH issu de la loi Alur, l'installation de détecteur de fumée est obligatoire dans tous les logements.

Ceci a deux conséquences juridiques :

- Le propriétaire a l'obligation d'assumer l'installation du détecteur

Ce qui signifie en réalité que **pesent 2 obligations sur le propriétaire** : installer un détecteur de fumée normalisé et si le logement est mis en location s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Ajoutons que si le logement est déjà occupé par un locataire à l'entrée en vigueur de la loi du 03.03.2010, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

- L'occupant doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur pendant la durée du bail

Précisons que cette obligation incombe au propriétaire non occupant uniquement dans les locations suivantes : saisonnières, foyers, logements de fonctions et locations meublées.

**En conclusion**, la Loi Alur va encore faire l'objet de modifications puisque la Loi Macron qui a été adoptée par l'assemblée Nationale selon l'article 49-3 en février 2015 et doit être examinée par le Sénat au mois d'avril prochain va venir encore modifier la loi Alur et espérons la clarifier sur certains points.

Notamment sur les dispositions d'application immédiate aux contrats en cours, il serait prévu que les articles 22 et 24, l'article 7-1 et l'article 15 soient considérés également comme d'application immédiate.